

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- GEE — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GIE — eingeschränktes Industriegebiet (GIE1: eingeschränktes Industriegebiet 1 / GIE2: eingeschränktes Industriegebiet 2, siehe Textteil) (§ 9 BauNVO)
- GEE, siehe Textteil Ziffer A.1.1.4
- TF: A01 — Geräuschemissionskontingentierung Teilflächen (TF) Emissionskontingente (L_{EK}) (siehe Textteil)
- Geräuschemissionskontingentierung / Zusatzkontingent ($L_{EK, zus}$) / Zusatzkontingent ($L_{EK, zus, (x,x)}$) / Bezugspunkt: (Rechtswert/Hochwert 3398532/5269074 (EPSG: 31467) / Richtungssektor A / Richtungssektor B / Richtungssektor C (siehe Textteil)

Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- [I.] — Im Bereich GIE 2 [I] sind die Nutzungen des GIE 2 bis zur Nutzungsaufnahme in GIE 2 [II] zulässig, als Folgenutzung wird öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- [II.] — Im Bereich GIE 2 [II] sind die Nutzungen des GIE 2 zulässig, sobald sämtliche bauliche Nutzungen GIE 2 [I] tatsächlich durch Verzicht sämtlicher Genehmigungen aufgegeben sind.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- GH max. — Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
- 0.8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise (a1/ a2, siehe Textteil)
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen unterirdisch / nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Nord-Süd-Verbindung öffentlich (freigeführter Fuß- und Radweg), Planung (siehe Textteil)
- Korridor Rheinuferweg öffentlich (Fuß- und Radweg), Planung (siehe Textteil)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Rheinallee — öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Rheinallee
- Rheinuferzone — öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Rheinuferweg Korridor
- private Grünfläche Zweckbestimmung: Eingrünung (siehe pz 2: Eingrünung Nord)
- Waldausgleichsmaßnahme — private Grünfläche Zweckbestimmung: Waldausgleichsmaßnahme

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Private Grünfläche Waldausgleichsmaßnahme (siehe Textteil)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- pb 1 : Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)
- pb 2 : Pflanzbindung Gehölzbestand (siehe Textteil)
- pz 1 : Pflanzzwang Einzelbäume (siehe Textteil)
- pz 2 : Fläche mit Pflanzzwang (siehe Textteil) pz 2 : Eingrünung "Nord"

Sonstige Planzeichen

- LR — Leitungsrecht (siehe Textteil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Art der baulichen Nutzung / Maß der baulichen Nutzung; Geräuschemissionskontingentierung; Bauweise (§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedl. Zweckbestimmung öffentlicher Grünflächen
- Flächen von der Bebauung freizuhalten (Anfahrsicht)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 0° - 10° — Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Planfeststellung B 34 (§ 17 FStrG i.V.m. §§ 72 - 78 LVwVfG und §§ 1 ff UVPG)
- Biotop Nr. 184113360046 "Feldgehölze am Rheinufer beim Gewann Weiden" (§ 33 NatSchG)
- Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG)
- Anbauverbotszone zur B34neu (§ 22 Abs. 1 StrG)

Hinweise

- Bundesgrenze
- Bestandshöhenlinien, Vermessung Stand 09.09.2014
- Bestandshöhen Gelände Rheinufer, Vermessung Stand 25.10.2021
- Bestandsböschungen
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Ortszentrum Zeitnatten" i.K.g. am 29.06.2006
- Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung "Salzlände" i.K.g. am 14.07.2006
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Schlossbündte-Hornboden" i.K.g. am 09.06.1971 mit der 1. bis 4. Änderung
- 9020 — Gebäudenummer (Werkplan Finish - Grün- und Asphaltflächen BASF Stand 19.08.2014)
- Medienkanal Lagerplan BASF Stand August 2014
- Altablagerungen bzw. Auffüllungen Stand 2015 (siehe Textteil)

Flächenname	Flächentyp	Fallgruppe
AA Werksdeponie	Ablagerung	altlastverdächtige Fläche / Altlast
AA Bauschuttdeponie Weiden	Ablagerung	B-Fall
AA Fläche Rheinuferzone	Ablagerung	altlastverdächtige Fläche / Altlast
AA Kantine	Ablagerung	altlastverdächtige Fläche / Altlast
ehemalige BASF DDT-Produktion	Auffüllungen die zu einer SBV geführt haben	B-Fall
AA BASF Gebäude 9060.1	Auffüllungen die zu einer SBV geführt haben	B-Fall

- Bodenplatten, Keller verfüllt Industrie-/Gewerbestandort, B-Fall (siehe Textteil)
- Kesslergrube, Grenze der Sanierungsperimeter
- Abgrenzung AA Werksdeponie, gem. Detailuntersuchung ERM GmbH 2017
- Abgrenzung AA Bauschuttdeponie Weiden, gem. Detailuntersuchung ERM GmbH 2017
- Abgrenzung AA fläche Rheinuferzone, gem. Detailuntersuchung ERM GmbH 2017
- Waldflächen gem. § 2 LWaldG (Die Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG wurde mit Schreiben vom 13.01.2016 erteilt)

Beispiel Nutzungsschablone

GE	GH max. 12,00 m
0.8	
a	DN 0°-10°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grund-flächenzahl	
Bauweise	Dachneigung

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch das Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4) geändert worden ist.

Fläche: ca. 32,3 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB — 28.11.2017

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB — 26.01.2018

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 3 Abs. 2 BauGB — .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB — .....

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB — .....

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB — .....

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW — .....

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs.1 u. 7 LBO mit § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW — .....

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Grenzach-Wyhlen, den — .....

Dr. Tobias Benz, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB — .....

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB — .....

Maßstab 1:2.000

Gemeinde GRENZACH-WYHLEN

Änderung des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften
"Rheinvorland-West"

Entwurf vom 29.11.2022

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldauf-architekten.de · info@baldauf-architekten.de

Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS®), Stand 11/2012
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)
verändert durch Abgrenzung des Geltungsbereichs um Gebäudebestand entsprechend Vermessung vom 09.09.2014